

**\*\*\*Einzigartiges Gewerbeobjekt in optimaler Lage:  
Verwirklichen Sie Ihre geschäftlichen Träume!\*\*\***



01\_Vogelperspektive

**Objektnummer: 3812/247**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8665 Langenwang
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	2.853,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jörg Kapfer

REMAX Smart  
Wiener Straße 46  
8605 Kapfenberg

T +43 660 381 91 92  
H +43 660 381 91 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RE/MAX



RE/MAX



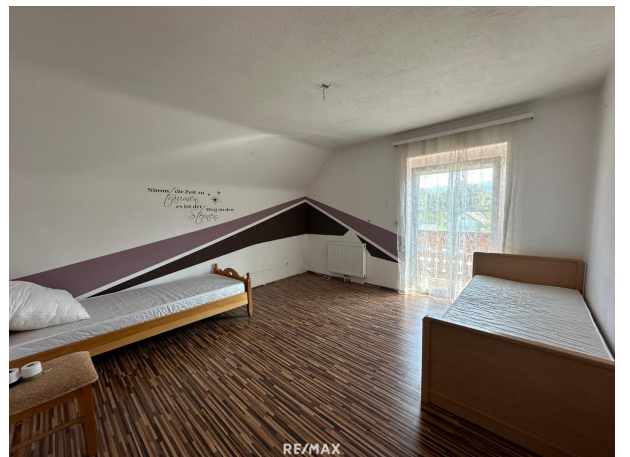
RE/MAX





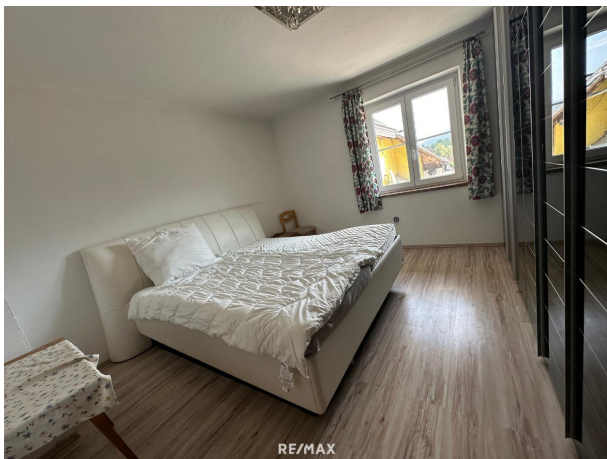


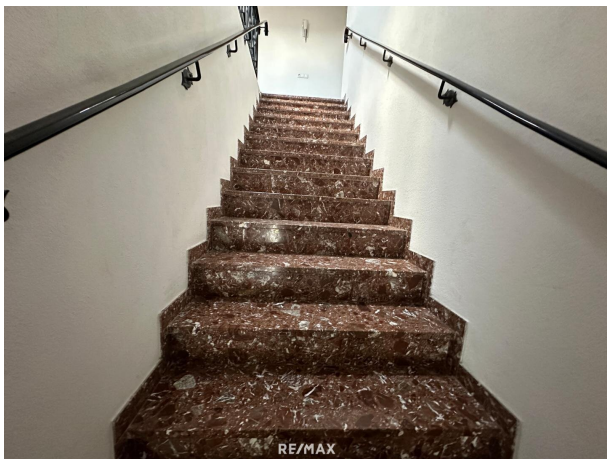


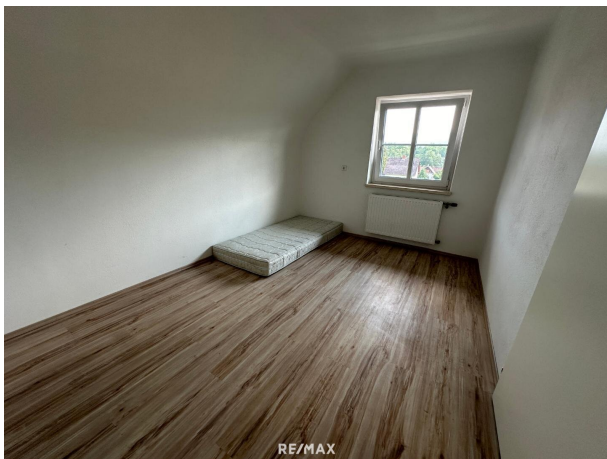




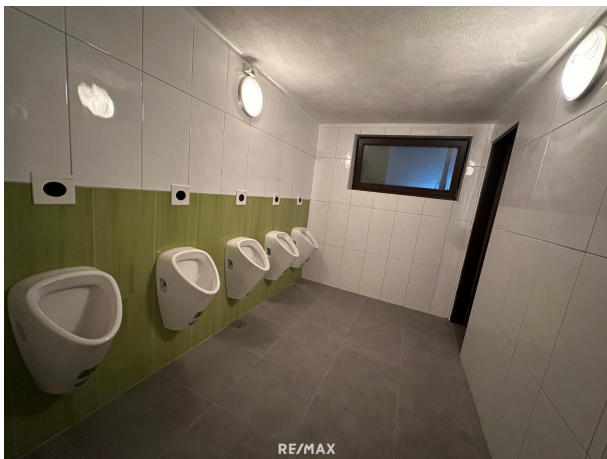












# Objektbeschreibung

\*\*\*Einzigartiges Gewerbeobjekt in optimaler Lage: Verwirklichen Sie Ihre geschäftlichen Träume!\*\*\*

Erkennen Sie den Werbewert !

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Gewerbeobjekt bietet eine einmalige Gelegenheit, Ihre unternehmerischen Visionen in die Realität umzusetzen. Ursprünglich 1966 als Autobahnraststätte mit Hotel erbaut, wurde die Immobilie in den Jahren 1976, 1986 und 1996 mehrfach erweitert. Der aktuelle Eigentümer, der das Objekt 2010 erworben hat, nahm umfassende infrastrukturelle Maßnahmen und einen Ausbau der Zimmer vor. Ein besonderer Aspekt: Diese Liegenschaft ist die einzige privat geführte Autobahnraststation in Österreich, die nicht von der Asfinag betrieben wird.

Das Gebäude ist substanziell in gutem Zustand, bietet jedoch noch Optimierungspotenzial, um den heutigen Anforderungen an Effizienz und Komfort gerecht zu werden. Erste Modernisierungen wie Vollwärmeschutz und neue Fenster wurden bereits durchgeführt. Die Betriebsanlagengenehmigung ist aufrecht, wodurch der Betrieb sofort wieder aufgenommen werden kann.

## Infrastruktur

Die Immobilie liegt an der Semmering Schnellstraße (S6), einer zentralen Nord-Süd-Verbindung Österreichs. Der Standort befindet sich in idealer Lage, inmitten der Strecke, was ihn zu einem strategischen Punkt für Reisende und Besucher des nahegelegenen Skigebiets Semmering macht. Hier können Ihre Gäste vor dem Skifahren eine Stärkung genießen oder sich nach einem aktiven Tag kulinarisch verwöhnen lassen.

## Technische Ausstattung und Erschließung

- Wasser: Öffentlicher Anschluss und zusätzlicher privater Brunnen
- Abwasser: Anschluss an das öffentliche Kanalsystem
- Strom: Öffentlicher Stromanschluss
- Heizung: Unabhängige Zentralheizung über Gastank, mit thermischer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Elektroinstallation: Regelmäßig überprüft und in einwandfreiem Zustand

## Bauweise und Ausstattung

Das Gebäude weist typische Merkmale der 70er Jahre auf: Praktisches und einladendes

Design, robuste Materialien wie Terrazzo und Kunstmarmor. Die Fenster wurden 2022 erneuert und entsprechen dem neuesten Standard mit dreifacher Isolierverglasung. Eine solide Holzbauweise des Daches und Schiefer-Eternit als Dacheindeckung sorgen für gute Wärmedämmung.

### Nutzflächenübersicht

- Gesamtnutzfläche: ca. 1918 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 7.106 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 692 m<sup>2</sup> (Obergeschoss + Dachgeschoss)
- Restaurantbereich: ca. 576 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse)
- Kellergeschoss: ca. 649 m<sup>2</sup> mit vielfältigen Lagerräumen, Technikräumen, Garage und Proberaum

### Zusammenfassung

Diese einzigartige Immobilie besticht durch ihre vorteilhafte Lage, solide Substanz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Egal ob als Hotel, Restaurant oder Raststation – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Chancen, Ihre Geschäftsideen in einer begehrten Umgebung zu verwirklichen. Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, einer kontinuierlich modernisierten Infrastruktur und einem breiten Nutzungsspektrum macht dieses Objekt zu einer idealen Investition.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses einmalige Gewerbeobjekt persönlich vorstellen zu dürfen !

### Genauere Beschreibung der einzelnen Räume:

#### Kellergeschoss:

Stiegenhaus WC-Anlage/Diele  
WC-Anlage D+H  
Technikraum/Heizraum (6 Heizkreise)  
Lageraum/Tiefkühlzelle/Kühlraum/Brunnen  
Vorraum/Stromkasten  
Kellerraum mit WW-Boiler (2.000 L)  
Gewölbekeller mit Windkessel/Tankraum  
Garage unter Terrasse  
Kellerraum (Proberaum)  
Garage unter Terrasse  
Kellerraum mit Eisstock-Asphaltbahn  
Kellerraum (Schießplatz)  
4 Kellerräume Rohzustand

Gesamtfläche: ca. 649 m<sup>2</sup> , Raumhöhe 2,10 m

Erdgeschoss Restaurant:

Seiteneingang

Lagerraum/Ausgang Fluchtweg/Buffer

Lager Küche

Lager Küche

Lager Küche zu Büro

Büro

Anrichte/Abwäsche

Küche mit kompletter Infrastruktur aus Nirosta

Stiegenaufgang

Durchgang zur Terrasse

Thekenbereich

Jagdstüberl mit Kamin

Ausgang zur Terrasse und Behinderten-WC

Behinderten-WC

Durchgang zum Saal/Stiegenaufgang/Stiegenabgang zur Toilette-Anlage im Keller

Festsaal mit Schiebetüren für Erweiterung

Erweiterungsraum für Saal

Extrazimmer

Terrasse mit Doppelflügeltür aus Schmiedeeisen/Glas

Gesamtfläche EG: ca. 576 m<sup>2</sup> ohne Terrasse

Obergeschoss Hotelbereich:

Gang/Stromkasten/Zugang

Wohnung

Gang zur Wohnung

Garderobe

Küche mit Ausgang zum Balkon

Zimmer 1

Vorraum

Zimmer 2 mit Ausgang zum Balkon

Bad mit Wanne und Dusche

WC

Zimmer 3 mit Bad/WC/Flur

Hotelbereich

Zimmer 4 mit Ausgang zum Balkon

Bad/WC  
Vorraum  
Bad  
WC  
Zimmer 5 mit Ausgang zum Balkon  
Waschraum  
Gang/Stromkasten  
Abstellraum  
Gang  
Zimmer 6  
Küche  
Zimmer 7  
Zimmer 8  
Bad  
WC  
Zimmer 9  
Bad mit WC  
Zimmer 10  
Bad/WC  
Zimmer 11  
Zimmer 12  
Zimmer 13  
Bad/WC  
Gang

Gesamtfläche OG : ca. 410 m<sup>2</sup>

Hotelbereich Dachgeschoss:

Gang/Stiegenaufgang  
Mansardenzimmer 14  
Bad/WC  
Vorraum  
Mansardenzimmer 15  
Küchenzeile  
Stiegenaufgang  
Mansardenzimmer 16  
Vorraum  
Küchenzeile  
Bad/WC  
Vorraum/Gang-WC/Zugang zu Dachboden  
Gang-WC  
Abstellraum  
Vorraum

Bad  
Zimmer 17  
WC  
Zimmer 18 mit Ausgang zum Balkon  
Bad  
Zimmer 19  
Dusche/WC  
Abstellraum  
Gang-WC  
Zimmer 20  
Dusche/WC  
Zimmer 21  
Dusche/WC  
Zimmer 22  
Dusche/WC

Gesamtfläche Dachgeschoss: ca. 281 m<sup>2</sup>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap